

B E S C H L U S S

aus der 13. Sitzung des Rates

vom Dienstag, den 08.03.2016 um 18:00 Uhr

im Ratssaal, Neues Rathaus, 1. Obergeschoss.

8. Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wesseling

Vorlagennummer: 10/2016

Unter Berücksichtigung dieser Korrektur wird auf Empfehlung des Hauptausschusses beschlossen:

Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wesseling (Erschließungsbeitragssatzung)

Der Rat der Stadt Wesseling hat in seiner Sitzung am 8. März 2016 aufgrund des § 132 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV NRW S. 496), folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Erschließungsbeiträgen

Die Stadt Wesseling erhebt Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des BauGB und dieser Satzung.

§ 2

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1) Beitragsfähig ist der Erschließungsaufwand für

1. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen, ausgenommen solche in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart „Einkaufszentren“ und „großflächige Handelsbetriebe“, an denen eine Bebauung zulässig ist

- a) bis zu zwei Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 9 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
- b) mit drei oder vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 15 m, wenn sie beidseitig und mit einer Breite bis zu 12 m, wenn sie einseitig anbaubar sind,
- c) mit mehr als vier Vollgeschossen, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn sie beidseitig

und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn sie einseitig anbaubar sind.

2. öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die der Erschließung von Grundstücken dienen in Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Sondergebieten mit der Nutzungsart „Einkaufszentren“ und „großflächige Handelsbetriebe“, mit einer Breite bis zu 18 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung beidseitig zulässig ist und mit einer Breite bis zu 13 m, wenn eine Bebauung oder gewerbliche Nutzung einseitig zulässig ist.

3. die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) mit einer Breite bis zu 5 m,

4. die nicht zum Anbau bestimmten zur Erschließung der Baugebiete notwendigen Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete mit einer Breite bis zu 18 m,

5. Parkflächen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1, 2 und 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil der in Nrn. 1, 2 und 4 genannten Verkehrsanlagen, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Parkflächen), bis zu 15 vom Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung,

6. Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen,

a) die Bestandteil der Verkehrsanlagen im Sinne von Nrn. 1 bis 4 sind, bis zu einer weiteren Breite von 6 m,

b) die nicht Bestandteil der in Nrn. 1 bis 4 genannten Verkehrsanlagen sind, aber nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind (selbständige Grünanlagen), bis zu 15 vom Hundert aller im Abrechnungsgebiet (§ 5) liegenden Grundstücksflächen; § 6 Abs. 2 findet Anwendung,

7. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen (Nrn. 1 bis 6) sind.

(2) Endet eine Erschließungsanlage mit einem Wendeplatz, so vergrößern sich die in Absatz 1 Nrn. 1, 2 und 4 angegebenen Maße für den Bereich des Wendeplatzes um die Hälfte, mindestens aber um 8 m. Das gleiche gilt für den Bereich der Einmündung in andere bzw. der Kreuzungen mit anderen Erschließungsanlagen.

(3) Ergeben sich nach Abs. 1 unterschiedliche Höchstbreiten, so gilt für die gesamte Erschließungsanlage die größte Breite.

(4) Die in Abs. 1 Nrn. 1 – 4 genannten Breiten sind Durchschnittsbreiten.

(5) Zu dem Erschließungsaufwand nach Abs. 1 Nrn. 1 - 4 gehören insbesondere die Kosten für

1. den Erwerb der Grundflächen,

2. die Freilegung der Grundflächen,

3. die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung,

4. die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen,

5. die Teile der Fahrbahn einer Ortsdurchfahrt einer klassifizierten Straße, die über die

Breiten der anschließenden freien Strecken hinausgehen.

(6) Für Parkflächen, Grünanlagen und Immissionsschutzanlagen gilt Abs. 5 sinngemäß.

§ 3

Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands

(1) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

(2) Der beitragsfähige Erschließungsaufwand wird für die einzelne Erschließungsanlage ermittelt. Die Stadt kann abweichend von Satz 1 den beitragsfähigen Erschließungsaufwand für bestimmte Abschnitte einer Erschließungsanlage ermitteln oder diesen Aufwand für mehrere Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden (Erschließungseinheit), insgesamt ermitteln.

§ 4

Anteil der Stadt am beitragsfähigen Erschließungsaufwand

Die Stadt trägt 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

§ 5

Abrechnungsgebiet

(1) Die von einer Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke bilden das Abrechnungsgebiet. Wird lediglich ein Abschnitt einer Erschließungsanlage oder werden die eine Erschließungseinheit bildenden Erschließungsanlagen gemeinsam abgerechnet, so bilden die von dem Abschnitt der Erschließungsanlage bzw. der Erschließungseinheit erschlossenen Grundstücke das Abrechnungsgebiet.

(2) In Fällen der Eigentümeridentität von Anlieger- und Hinterliegergrundstücken zählen gefangene Hinterliegergrundstücke in der Regel zu den erschlossenen Grundstücken, nicht gefangene Hinterliegergrundstücke dagegen in der Regel nicht.

§ 6

Verteilung des umlagefähigen Erschließungsaufwands

(1) Der nach den §§ 2 und 3 ermittelte beitragsfähige Erschließungsaufwand wird nach Abzug des Anteils der Stadt (§ 4) auf die erschlossenen Grundstücke des Abrechnungsgebietes (§ 5) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Absätze nach dem Verhältnis verteilt, in dem die Grundstücksflächen zueinander stehen. Dabei wird die unterschiedliche Nutzung nach Maß und Art berücksichtigt.

(2) Als Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 1 gilt

1. bei Grundstücken, die insgesamt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB bzw. innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) oder die teilweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und überdies teilweise im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) liegen, die Gesamtfläche des Grundstücks,

2. bei Grundstücken, die teilweise im Bereich eines Bebauungsplans oder einer

Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Teilfläche im Bereich des Bebauungsplans oder der Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB,

3. bei Grundstücken, die nicht unter Nr. 5 fallen, für die kein Bebauungsplan und keine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besteht und die teilweise innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) und im Übrigen im Außenbereich (§ 35 BauGB) liegen, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand von 35 m dazu verläuft,

4. bei Grundstücken, die über die sich nach den Nrn. 2 und 3 ergebenden Grenzen hinaus bebaut oder gewerblich genutzt sind, die Fläche zwischen der Erschließungsanlage und einer Linie, die im gleichmäßigen Abstand verläuft, der der übergreifenden Bebauung oder gewerblichen Nutzung entspricht,

5. bei Grundstücken, die nicht baulich oder gewerblich, sondern nur in vergleichbarer Weise (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten) nutzbar sind, oder innerhalb des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) so genutzt werden, die Gesamtfläche des Grundstücks.

Bei der Beitragserhebung für selbständige Grünanlagen wird die Grundstücksfläche bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sowie in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in diesen Gewerbe- und Industriegebieten vorhanden oder zulässig ist, nur zur Hälfte berücksichtigt.

(3) Zur Berücksichtigung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung wird die Grundstücksfläche (Abs. 2) vervielfacht mit

- a) 1,0 bei einer Bebaubarkeit mit einem Vollgeschoss,
- b) 1,3 bei einer Bebaubarkeit mit zwei Vollgeschossen,
- c) 1,5 bei einer Bebaubarkeit mit drei Vollgeschossen,
- d) 1,6 bei einer Bebaubarkeit mit vier oder fünf Vollgeschossen,
- e) 1,7 bei einer Bebaubarkeit mit sechs oder mehr Vollgeschossen,
- f) 0,5 bei Grundstücken, die in einer der baulichen oder gewerblichen Nutzung vergleichbaren Weise genutzt werden können (z.B. Friedhöfe, Sport- und Festplätze, Freibäder, Dauerkleingärten).

(4) Für Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans im Sinne des § 30 BauGB ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Ist die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, aus der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Ist eine höhere Zahl von Vollgeschossen vorhanden oder zugelassen, so ist diese zugrunde zu legen.

b) Ist die Zahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt, jedoch die Baumassenzahl, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumassenzahl geteilt durch 3,5. Ist eine größere Baumasse vorhanden oder zugelassen, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Baumasse geteilt durch die Grundstücksfläche geteilt durch 3,5. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

c) Ist weder die Zahl der Vollgeschosse noch eine Baumassenzahl festgesetzt, jedoch die höchstzulässige Gebäudehöhe, gilt als Zahl der Vollgeschosse

- in Industriegebieten, Gewerbegebieten und Sondergebieten mit vergleichbarer Nutzung die festgesetzte Höhe geteilt durch 3,5,
- in sonstigen Gebieten die festgesetzte Höhe geteilt durch 3,0.

Ist die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten oder eine Überschreitung zugelassen, wird die Zahl der Vollgeschosse aus der tatsächlichen oder zugelassenen Gebäudehöhe ermittelt. Bruchzahlen werden auf volle Zahlen auf- oder abgerundet.

d) Bei Grundstücken, auf denen nur Garagen oder Stellplätze zulässig sind, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt; gleiches gilt für die Zufahrtsflächen in Garagenhöfen.

(5) Für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans oder für Grundstücke, für die ein Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse, die Baumassenzahl oder die Gebäudehöhe nicht festsetzt, ergibt sich die Zahl der Vollgeschosse wie folgt:

a) Bei bebauten Grundstücken aus der Höchstzahl der vorhandenen Vollgeschosse. Ist die Zahl der Vollgeschosse wegen der Besonderheit des Bauwerks nicht feststellbar, gilt als Zahl der Vollgeschosse die Höhe des Bauwerks geteilt durch 3,5, wobei Bruchzahlen auf volle Zahlen auf- oder abgerundet werden. Bei Sakralbauten (z.B. Kirchen, Moscheen) werden maximal zwei Vollgeschosse zugrunde gelegt.

b) Bei unbebauten aber bebaubaren Grundstücken aus der Zahl der auf den Grundstücken der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Vollgeschosse.

c) Bei Grundstücken, auf denen keine Bebauung zulässig ist, die aber gewerblich genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

d) Bei Grundstücken, die nur mit Einrichtungen der Strom-, Gas-, Telekommunikations-, Wasserver- oder -entsorgung (z.B. Trafo, Gasregler, Sendemast, Pumpstation, Druckerhöhungsanlagen) bebaut sind oder bebaut werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt.

e) Bei Grundstücken, die aufgrund ihrer Grundstücksgröße bzw. ihres Grundstückszuschnitts nur als Garagen oder Stellplätze genutzt werden können, wird ein Vollgeschoss zugrunde gelegt; gleiches gilt für die Zufahrtsflächen in Garagenhöfen.

(6) Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Art der Nutzung werden die in Abs. 3 festgesetzten Faktoren um 0,5 erhöht

a) bei Grundstücken in durch Bebauungsplan festgesetzten Kern-, Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit der Nutzungsart: Einkaufszentrum, großflächiger Handelsbetrieb;

b) bei Grundstücken in Gebieten, in denen ohne Festsetzung durch Bebauungsplan eine Nutzung wie in den unter Buchstabe a) genannten Gebieten vorhanden oder zulässig ist;

c) bei Grundstücken außerhalb der unter den Buchstaben a) und b) bezeichneten Gebiete, die gewerblich, industriell oder in ähnlicher Weise (z.B. Grundstücke mit Büro-, Verwaltungs-, Post-, Bahn-, Krankenhaus- oder Schulgebäuden) genutzt werden, wenn diese Nutzung nach Maßgabe der vorhandenen Geschossflächen überwiegt. Liegt eine derartige Nutzung ohne Bebauung oder zusätzlich zu Bebauung vor, gilt die tatsächlich so genutzte Fläche als Geschossfläche.

Bei der Beitragserhebung für selbständige Grünanlagen findet Abs. 6 keine Anwendung.

(7) Bei überwiegend Wohnzwecken dienenden Grundstücken, die von mehr als einer Erschließungsanlage der gleichen Art erschlossen werden, wird bei der Verteilung des Erschließungsaufwands der nach § 6 ermittelte Verteilerwert (Produkt aus der Grundstücksfläche und dem Nutzungsfaktor) bei Abrechnung der jeweiligen Erschließungsanlage um ein Drittel reduziert, höchstens jedoch um 200 m².

(8) Die Regelung des Abs. 7 gilt nicht, wenn ein Erschließungsbeitrag nur für eine Erschließungsanlage erhoben wird und Beiträge für die erstmalige Herstellung weiterer Erschließungsanlagen weder nach dem geltenden Recht noch nach vergleichbaren früheren Rechtsvorschriften erhoben worden sind oder erhoben werden dürfen, es sei denn, dass mindestens eine weitere Erschließungsanlage auf Grundlage eines Erschließungsvertrags hergestellt worden ist.

(9) Soweit die Ermäßigung nach Abs. 7 dazu führen würde, dass sich der Beitrag für andere erschlossene Grundstücke um mehr als 50 vom Hundert erhöht, ist die 50 vom Hundert überschreitende Mehrbelastung auf die begünstigten Grundstücke im Verhältnis der Verteilerwerte dieser Grundstücke verteilt.

(10) Mehrfach erschlossene Grundstücke sind bei gemeinsamer Aufwandsermittlung in einer Erschließungseinheit (§ 130 Abs. 2 Satz 3 des BauGB) bei der Verteilung des Erschließungsaufwands nur einmal zu berücksichtigen (§ 131 Abs. 1 Satz 2 des BauGB).

§ 7 Kostenspaltung

Der Erschließungsbeitrag kann für

- den Grunderwerb,
- die Freilegung,
- die Fahrbahn, auch Richtungsfahrbahn,
- die Flächenbefestigung in verkehrsberuhigten Bereichen, Fußgängerbereichen und Verkehrsanlagen gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3,
- den Radweg,
- die Gehwege, zusammen oder einzeln,
- den kombinierten Geh-/Radweg,
- die Parkfläche,
- die Beleuchtungseinrichtung,
- die Entwässerungseinrichtung,
- die Grünanlage,

gesondert und in beliebiger Reihenfolge erhoben werden, sobald die Maßnahme, deren Aufwand durch Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen worden ist.

§ 8 Merkmale der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlagen

(1) Straßen, Wege und Plätze, mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbare Verkehrsanlagen, Sammelstraßen und selbständige Parkflächen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen, sie eine Verbindung mit dem übrigen öffentlichen Verkehrsnetz besitzen, diese mit betriebsfertigen Entwässerungs- und Beleuchtungseinrichtungen ausgestattet und sie auf tragfähigem Unterbau mit einer Decke aus Asphalt, Beton, Platten, Pflaster oder einem ähnlichen Material neuzeitlicher Bauweise hergestellt (befestigt) sind.

(2) Unselbständige Grünanlagen und Straßenbegleitgrünflächen sind hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und sie gärtnerisch gestaltet sind.

(3) Die flächenmäßigen Bestandteile ergeben sich aus dem Bauprogramm.

(4) Selbständige Grünanlagen sind endgültig hergestellt, wenn ihre Flächen im Eigentum der Stadt stehen und gärtnerisch gestaltet sind.

§ 9 Immissionsschutzanlagen

Bei Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden Art, Umfang und Merkmale der endgültigen Herstellung sowie die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands durch ergänzende Satzung im Einzelfall geregelt.

§ 10 Vorausleistungen

Die Stadt kann für Grundstücke, für die eine Beitragspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorausleistungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Erschließungsbeitrags erheben.

§ 11 Ablösung des Erschließungsbeitrags

(1) In Fällen, in denen die Beitragspflicht noch nicht entstanden ist, kann die Ablösung des Erschließungsbeitrags durch Vertrag vereinbart werden.

(2) Der Ablösebetrag bestimmt sich nach der Höhe des voraussichtlich entstehenden Beitrags. Dabei ist der entstehende Erschließungsaufwand anhand von Kostenvoranschlägen oder, falls noch nicht vorhanden, anhand der Kosten vergleichbarer Anlagen zu veranschlagen und nach den Vorschriften dieser Satzung auf die durch die Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke zu verteilen.

(3) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Durch die Zahlung des Ablösebetrags wird die Beitragspflicht abgegolten.

(4) Ein Ablösevertrag wird unwirksam, wenn sich im Rahmen einer Beitragsabrechnung ergibt, dass der auf das betroffene Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte bzw. die Hälfte oder weniger als die Hälfte des vereinbarten Ablösebetrags ausmacht. In einem solchen Fall ist durch schriftlichen Bescheid der Erschließungsbeitrag unter Anrechnung des gezahlten Ablösebetrags anzufordern oder die Differenz zwischen gezahltem Ablösebetrag und Erschließungsbeitrag zu erstatten.

§ 12 Entscheidung durch die Bürgermeisterin bzw. den Bürgermeister

Die Entscheidung über die Abrechnung eines bestimmten Abschnitts einer Erschließungsanlage, die einheitliche Abrechnung mehrerer Anlagen, die für die Erschließung der Grundstücke eine Einheit bilden sowie über die Durchführung der Kostenspaltung obliegt der Bürgermeisterin bzw. dem Bürgermeister.

§ 13 Inkrafttreten, Weitergeltung

(1) Diese Satzung tritt am 1. April 2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wesseling in der bis dahin geltenden Fassung außer Kraft.

(2) Soweit eine Erschließungsbeitragspflicht bereits nach der bisherigen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen in der Stadt Wesseling entstanden aber noch nicht geltend gemacht ist, gelten an Stelle der zum 1. April 2016 in Kraft tretenden

Satzung die Bestimmungen der bisherigen Satzung weiter.

(3) Mit der Satzung nach Abs. 1 Satz 2 treten gleichzeitig die hierzu erlassenen Ergänzungssatzungen Nrn. 1 - 24 außer Kraft. Weiterhin in Kraft bleiben die Ergänzungssatzungen Nrn. 25 - 28.

Einstimmig, 0 Enthaltungen